

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



正峰集團有限公司
正峰集團有限公司
 (於開曼群島註冊成立之有限公司)
 (股份代號：2389)

截至二零一一年十二月三十一日止年度全年業績公告

正峰集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)根據香港財務報告準則所編製截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合全年業績，連同二零一零年之比較數字載列如下：

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入		114,040	108,760
銷售成本		(111,166)	(98,258)
毛利		2,874	10,502
其他收入	5	2,104	2,484
其他收益及虧損	6	3,772	7,918
銷售與分銷開支		(3,782)	(5,472)
行政開支		(43,574)	(43,630)
可換股票據內含兌換權之公平值收益	14	-	18,302
融資成本	7	(3,824)	(2,776)
年度虧損	9	(42,430)	(12,672)
其他全面收益			
換算產生之匯兌差額		43,576	4,725
年度全面收益(開支)總額		1,146	(7,947)
下列人士應佔虧損：			
本公司擁有人		(41,669)	(12,438)
非控制權益		(761)	(234)
		(42,430)	(12,672)
下列人士應佔全面收益(開支)總額：			
本公司擁有人		(7,323)	(7,713)
非控制權益		8,469	(234)
		1,146	(7,947)
每股虧損	11		
— 基本(港仙)		(1.0)	(0.4)
— 攤薄(港仙)		(1.0)	(1.0)

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		96,033	94,504
預付租賃款項		25,015	24,569
無形資產		5,447	5,400
		126,495	124,473
流動資產			
存貨		14,215	15,030
持作出售之發展中物業		937,088	366,763
應收貿易及其他應收賬款	12	158,078	106,401
收購土地使用權之已付按金		230,320	523,540
預付租賃款項		772	735
銀行結餘及現金		67,899	208,269
		1,408,372	1,220,738
流動負債			
應付貿易及其他應付賬款	13	45,519	47,477
按金及應計費用		6,792	5,600
預售物業已收按金		439,939	175,254
銀行及其他借款—一年內到期		155,769	210,657
來自關連公司之貸款		22,088	46,311
		670,107	485,299
流動資產淨值		738,265	735,439
總資產減流動負債		864,760	859,912
資本及儲備			
股本		422,477	422,477
儲備		52,673	58,205
		475,150	480,682
非控股權益		204,720	179,570
總股權		679,870	660,252
非流動負債			
銀行及其他借款—一年後到期		160,355	176,284
遞延收入		24,535	23,376
		184,890	199,660
		864,760	859,912

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之控股股東為本公司執行董事王正春先生（「王先生」）。

於本年度，本集團主要從事電動工具之製造及貿易以及物業發展及買賣。

本公司功能貨幣為美元（「美元」），而綜合財務報表以港元（「港元」）呈列。本公司董事選擇以港元為呈列貨幣乃由於本公司股份於聯交所上市。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

於本年度，本集團已採納以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則之修訂	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）	關連人士披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號之修訂	最低資金要求的預付款
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則，並無對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露產生任何重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團尚未提早應用以下已頒佈惟未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第7號之修訂	披露—轉讓財務資產 ¹
香港財務報告準則第7號之修訂	披露—抵銷財務資產及財務負債 ²
香港財務報告準則第9號 及香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡披露 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號之修訂	呈列其他全面收入項目 ⁵
香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項—收回相關資產 ⁴
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利 ²
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營公司的投資 ²
香港會計準則第32號之修訂	抵銷財務資產及財務負債 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第20號	露天採礦場生產階段的剝採成本 ²

- 1 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- 2 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 3 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 4 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 5 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- 6 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期應用其他新增及經修訂準則、修訂本及詮釋不會對本集團之財務表現及狀況造成重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露內容。

綜合財務報表根據歷史成本基準編製。歷史成本一般根據已付商品交換代價之公平值計算。

4. 分類資料

為分配資源及評估表現，本集團之主要營運決策者(即執行董事)定期審閱來自兩個經營分類之內部報告，而該兩個經營分類分別為(a)電動工具及氣動工具及手動工具之製造及貿易(「製造及貿易」)；及(b)物業發展及買賣。為分配資源及評估表現，有關製造及貿易分類之分類資料，將根據客戶所在地理位置作進一步分析，：

- 歐洲
- 美利堅合眾國(美國)
- 其他國家

以下為本集團按經營及可呈報分類劃分之收入及業績分析。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	製造及貿易			物業發展	總計
	歐洲	美國	其他國家	及買賣	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入—外部	27,239	69,096	17,705	-	114,040
業績					
分類溢利	896	2,272	(294)	(12,291)	(9,417)
未分配企業收入，收益及虧損					5,876
未分配企業開支					(35,065)
融資成本					(3,824)
年度虧損					(42,430)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	製造及貿易			物業發展	總計
	歐洲	美國	其他國家	及買賣	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入—外部	26,115	74,613	8,032	—	108,760
業績					
分類溢利	2,478	7,078	915	(5,015)	5,456
未分配企業收入，收益及虧損					28,704
未分配企業開支					(44,056)
融資成本					(2,776)
年度虧損					(12,672)

分類溢利指每一分部賺取之溢利或產生之虧損而並無劃分中央行政費用、董事薪金、融資成本、其他收入、其他收益及虧損、銷售與分銷開支以及物業、廠房及設備確認之減值虧損(如有)。製造及貿易分部之每一地理位置之銷售成本乃按每個分部所賺取之收入基礎分配。

就表現評估及資源分配之目的而言，主要經營決策者並無定期審閱分類資產及負債。

其他分類資料

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	製造及貿易			物業發展	未分配	總計
	歐洲	美國	其他國家	及買賣		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計入分類溢利之金額：						
物業、廠房及設備折舊	1,564	3,968	1,017	109	834	7,492
無形資產攤銷	580	1,472	377	—	—	2,429

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	製造及貿易			物業發展 及買賣 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
	歐洲 千港元	美國 千港元	其他國家 千港元			
計入分類溢利之金額：						
物業、廠房及設備折舊	1,452	4,150	447	131	1,203	7,383
無形資產攤銷	473	1,352	146	-	-	1,971
應收貿易賬款已確認減值虧損	-	-	31	-	-	31

主要產品收入

以下為本集團來自主要產品之收入之分析：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銷售電動工具	114,040	108,682
銷售氣動工具	-	27
銷售手動工具	-	51
	114,040	108,760

以上有關本集團來自主要產品之資料乃根據客戶之位置而釐定。本集團之非流動資產主要位於中國。

關於主要客戶之資料

截至二零一一年十二月三十一日止年度，就製造及貿易業務來自單一客戶之收入為50,453,000港元(二零一零年：54,497,000港元)，佔本集團總收入約44.24%(二零一零年：50.11%)。

5. 其他收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行利息收入	1,161	322
雜項收入	943	2,162
	2,104	2,484

6. 其他收益及虧損

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
撥回其他應付款項	-	6,233
匯兌收益淨額	3,875	1,292
出售物業、廠房及設備虧損	(103)	(241)
於過往年度撇銷之壞賬撥回	-	634
	3,772	7,981

7. 融資成本

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
有關以下各項之利息：		
須於五年內悉數償還之銀行及其他借款	19,230	17,598
可換股票據之估計利息開支	-	14,546
	19,230	32,144
減：持作出售之發展中物業之資本化利息	(15,406)	(29,368)
	3,824	2,776

年內資本化之借貸成本乃來自特定借貸，用於為待售之發展中物業的建造工程提供資本。

8. 稅項

由於所有該等中國附屬公司於年內均錄得稅務虧損，因此並無於綜合財務報表中就中國所得稅作出撥備。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施規例，由二零零八年一月一日起，本集團若干中國附屬公司之稅率為25%。

由於本集團並無來自或源自香港之收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據日期為一九九九年十月十八日之澳門法律58/99M號，第二節第12段，本公司附屬公司萬昌(澳門離岸商業股份)有限公司獲豁免澳門補充稅。綜合財務報表並無就澳門有關所得稅作出撥備。

9. 年度虧損

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年度虧損已扣除下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	7,492	7,383
無形資產攤銷	2,429	1,971
解除預付租賃款項	756	719
董事酬金	6,175	6,424
其他員工成本	12,293	10,279
其他員工退休福利計劃供款	1,526	999
以股份為基礎之付款之員工(董事除外)開支	640	2,706
員工總成本	20,634	20,408
核數師酬金	1,280	1,325
於貿易賬款確認之減值虧損(計入行政開支)	-	31
確認為開支之存貨成本	111,166	98,258

10. 股息

董事不建議派付截至二零一一年十二月三十一日止年度股息(二零一零年：無)。

11. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損之計算乃根據以下數據作出：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
虧損		
用於計算每股基本虧損之虧損	41,669	12,438
潛在普通股之攤薄影響：		
可換股票據之換股權衍生工具公平值收益之影響	-	18,302
用於計算每股攤薄虧損之虧損	41,669	30,740
		股份數目
	二零一一年 千股	二零一零年 千股
用於計算每股基本虧損之普通股加權平均數	4,224,775	2,785,892
潛在普通股之攤薄影響：		
可換股票據	-	360,156
用於計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	4,224,775	3,146,048

用於計算截至二零一零年十二月三十一日止年度之每股基本虧損之普通股加權平均數已就二零一零年八月十日完成之供股作出調整。

由於行使購股權將減少截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度之每股虧損，故計算以上年度之每股攤薄虧損時並無假設行使本公司購股權。

12. 應收貿易及其他應收賬款

本集團給予貿易客戶之信貸期為期60日至120日。此外，對已建立長期業務關係且還款記錄良好之若干客戶，本集團或會提供更長之信貸期。

應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
30日內	15,263	11,392
31至60日	10,953	9,726
61至90日	955	1,613
91至120日	-	2
超過120日	121	466
應收貿易賬款	27,292	23,199
其他應收賬款	3,578	4,084
按金及預付款項	127,208	79,118
	158,078	106,401

13. 應付貿易及其他應付賬款

應付貿易及其他應付賬款於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
30日內	27,078	20,864
31至60日	4,455	15,457
61至90日	1,965	923
91至120日	6,044	1,084
超過120日	3,599	5,283
應付貿易賬款	43,141	43,611
其他應付賬款	2,378	3,866
	45,519	47,477

14. 可換股票據

於二零零八年七月十五日，本公司向王先生全資擁有之Grand Vision Group Limited發行本金額合共195,500,000港元之零息可換股票據，作為透過收購一間附屬公司購買資產之部分代價之付款。可換股票據以港元列值。票據賦予持有人權利從獲得國有土地使用權證日期及以海嶺峰房地產發展有限公司名義取得該物業的實際擁有權及佔用權起至其付款日二零一零年七月十四日期間任何時間按換股價每股0.46港元(其後因二零零九年七月二十七日之公開發售而調整至每股0.29港元)將其兌換為本公司普通股。可換股票據已於二零一零年七月十四日按本金額之104%贖回。

可換股票據包括兩部份，即負債部份及換股權衍生工具。負債部份之實際利率為13.9%。換股權衍生工具按公平值計算，其公平值變動於損益中確認。

年內，可換股票據之負債部份及換股權衍生工具之變動載列如下：

	負債部份 千港元	換股權衍生工具 千港元
於二零一零年一月一日	188,774	18,302
資本化利息支出	14,546	-
公平值變動之收益	-	(18,302)
償還款項	<u>(203,320)</u>	<u>-</u>
於二零一零年及二零一一年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度之嵌入可換股票據之換股權公平值是根據柏力克-舒爾斯定價模式而釐定，所採用之比率以於二零零九年十二月三十一日之股份價格，就調整可換股票據兌換價之行使價0.29港元、預計本公司股份波幅85.09%、市場無風險利率0.17%、剩餘購股權年期七個月及股息回報0%作基準。

管理層討論與分析

行業回顧

物業發展業務

二零一一年是國家「十二五」規劃實施的開局之年。工業化和城市化的進程將進一步加快，對房地產業務的發展提供強大的需求基礎。房產稅、保障性住房政策和大量增加土地供應計劃等制度的改革將有利於房地產行業的長期穩定發展。

由於年內中國內地經濟持續穩健發展，人均可支配收入不斷提高，城鎮化步伐加快，自住性需求和改善性需求仍然旺盛，加上本集團銷售策略適應市場之變化，故今年房地產合約銷售額，取得了不俗的成績。

同時地，在「調結構、穩物價」的大前題下，中央政府繼續加強房地產宏觀調控，「國八條」、房產稅試點改革先後落地，「限購」、「限價」、「限貸」等政策全面升級，限購城市從二零一零年的不足20個大幅增加到40多個。年中，國務院常務會議明確「二三線城市也要限購」，限購城市數增加到近50個。二零一一年十月，1000萬套保障房建設計畫提前實現。始於二零一零年的這一輪房地產調控在二零一一年不斷細化和落實，抑制需求與增加供應，行政與經濟手段進一步細化。

電動工具業務

回顧期內，行業內企業成本波動加劇，總體呈上升趨勢，企業面臨綜合成本上升的挑戰。自二零一一年初持續到第三季度原材料價格大幅上漲，惟第四季度有近5%回落，緣由在於政府對地產業的打壓，導致金屬材料需求疲軟，但總體上比二零一零年成本上升近5%。本屆政府力推收入倍增計畫，推動勞動力成本持續上升。二零一零年我國30個省份上漲了最低工資標準，二零一一年又有13個省份上漲了工資。很多企業反映，除一線勞動力成本上升外，包括管理人員、市場人員、研發人員、設計人員等在內的企業綜合人員成本也呈上升態勢。同時自二零一零年開始的招工難等問題尚未得到緩解，企業普遍反映短期內用工困難問題依舊是困擾企業產能的重要因素。以上兩方面加上人民幣升值等因素，削弱了中國產品的價格優勢，訂單向周邊地區轉移問題亟待重視。

政府著力於打壓房價的另一個舉措是緊縮銀根，從而帶來了融資成本的上升，微型企業的資金全面緊縮，沿海一帶的製造業出現了倒閉潮，導致於供應鏈管理成本上升，同時政府在下半年調高了基本電價直接推高了成本。

企業盈利下降，考驗中國企業的長期競爭力。面對不斷上漲的成本壓力，企業雖然以提高價格來降低損失，但產品提價後的盈利並不能完全彌補由此帶來的損失。企業盈利下降，對於企業長遠的調整結構、研發創新等均為不利。二零一一年全年人民幣升值幅度4.8%，直接影響到毛利預期。同時，人民幣升值還導致企業新接洽海外項目的報價水準較以前有所提高，與歐美競爭對手的價格差距正不斷縮小。

業務回顧

物業發展業務

自二零零九年年中起，本集團轉型推行為中國境內中上階層開發優質住宅小區之業務策略，截至二零一一年十二月三十一日止，本集團主要的房地產發展項目進展順利。

合約銷售

本集團現正發售之住宅項目位處中國一線城市，均屬中高端發展項目。憑藉本集團項目的優秀質量，首星期內推出的出售率非常高。年內，本集團已簽約但未確認之銷售總建築面積約10,822平方米，產生合同銷售收入人民幣166,235,000元(二零一零年：13,405平方米及人民幣215,659,000元)，累計已簽約但未確認之銷售總建築面積約24,227平方米，產生累計合同銷售收入人民幣381,894,000元。該等合約銷售額將視乎建築工程竣工、獲發入夥紙及交付予買家之時間而確認入賬。預計將於二零一二年實現。

於二零一一年，合約銷售收入分析如下：

項目	用途	銷售面積	合約銷售收入	概約合約平均售價
		(平方米)	(人民幣千元)	(人民幣元)
上海巔峰南苑	住宅	9,803	142,185	14,504
上海巔峰北苑	住宅	1,019	24,050	23,602

土地儲備

由於集團的土地儲備已足夠未來三至五年的發展，二零一一年內並無新增土地儲備。截至二零一一年十二月三十一日止，本集團擁有總建築面積約604,000平方米的土地儲備，其中權益部份約440,000平方米。

年內，本集團就上年度投得位於江蘇省海安縣的土地與海安縣政府舉行多次討論，確實有關土地的交付情況。經海安縣國土資源局批示，該土地中約144,500平方米的土地經已完成拆遷工作並成功辦理國有土地使用權證。而其餘土地的拆遷工作經已大致完成。本集團將會按自身發展的需要，不時向海安縣國土資源局申請辦理其餘土地的國有土地使用權證。本集團認為分批領取國有土地使用權證可避免土地閒置所帶來的政策風險及第一批取得的部份土地已足夠本公司未來一至兩年的發展。

從區域分佈情況來看，集團的土地儲備81%左右位於江蘇省，其餘11%位於上海市。以上優質地塊的收購以極合理價格購入，將可加強本集團盈利基礎，進一步為本集團增值。為確保持續迅速增長，本集團將繼續以審慎及嚴選的方法，透過多個管道補充土地儲備，為未來盈利能力建立穩固基礎。

電動工具業務

本集團工廠主要從事交流及直流電動工具、氣動工具等產品的生產和銷售。回顧期內，國內的物價和原材料價格繼續保持上漲，致使整體製造業的產品成本增加。

回顧期內，集團工廠訂單穩步增長，工廠產值比去年同期有所進步。於回顧期內本集團開發及生產的多個電動工具新產品系列，已經進入成熟階段，預期將於二零一二年的新客戶導入和新專案引進帶來便利，也為集團帶來盈利貢獻。此外，回顧期內，本集團成功與歐洲多個新客戶進行緊密合作，並已經成功出貨。目前，集團客戶正繼續保持增長，主要客戶包括：BOSCH及SPARKY等全球知名連鎖店及歐美各地主要電動及氣動工具分銷商。

新產品開發方面，工作已全面展開並按集團計畫順利實施。隨著美國等北美市場進一步復蘇，為保證北美市場的進一步拓展，積極回應客戶關於新品開發的需求，本集團在二零一一年上半年繼續加大針對北美市場的產品研發，加強對北美本地市場的調研與預測，加大本集團產品的創新，不斷推出新產品投放北美市場。集團在回顧期內成功推出多項全新電動工具產品，與此同時，為提升產品品質，確保新產品符合歐盟及北美各項指令的要求，本集團亦加強了對專業實驗室的投入，全力爭取國家級實驗中心。目前本集團的省級電動工具檢測中心已在江蘇省內逐步發揮影響力，回顧期內共接受58個批次的產品檢測任務。目前集團的專業研發能力已得到進一步的提升，也加快了整體研發速度，提升了產品水準，令更多新產品不斷推出市場。

財務回顧

收入及盈利分析

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入約為114,040,000港元，較二零一零年增加4.9%，二零一一年股東應佔虧損約為41,669,000港元(二零一零年：虧損12,438,000港元)。收入增加主要由於電動工具業務訂單增加及產品售價上升所致，而本年度虧損增加主要由於成本上漲及人民幣升值導致經營毛利減少，以及本年度並無如二零一零年般因可換股票據內含換股權之公平值收益及撥回其他應付款項所產生合共24,535,000港元之一次性其他收益。

收入以產品及地區劃分

以產品計，本年度電動工具是本集團唯一的收入來源(二零一零年：電動工具99.9%、氣動工具0.5%及手動工具與其他產品0.5%)。以地區劃分，美國是本集團最主要的市場。二零一一年，本集團於美國及其他市場的收入比例為61:39(二零一零年：69:31)。

毛利及邊際利潤分析

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團的毛利由二零一零年約10,502,000港元減少至約2,874,000港元。毛利減少主要是由年內原材料價格不斷上升而集團並未即時轉讓到主要客戶。

流動資金及資產負債比率

於二零一一年十二月三十一日，本集團之手頭現金為67,899,000港元(二零一零年：208,269,000港元)。本集團的長期及短期借款合共338,212,000港元(二零一零年：433,252,000港元)。債務總額比二零一零年年底減少約95,040,000港元。於二零一一年十二月三十一日，資產負債比率(借貸總額/權益)為50%(二零一零年：66%)。

資本開支

二零一一年，本集團資本開支為約6,693,000港元(二零一零年：7,300,000港元)，而開發模具開支為4,085,000港元(二零一零年：1,801,000港元)。

營運資本分析

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團之應收賬款週轉天數為87天(二零一零年：78天)，應付賬款週轉天數為142天(二零一零年：162天)，而存貨週轉天數為47天(二零一零年：56天)。

資本結構

本集團充分利用上市公司搭建的融資平臺，力求不斷優化資本及融資結構，以為未來物業發展項目取得充足資金。於二零一一年十二月三十一日，本集團的業務運作主要透過內部資源及銀行借貸提供資金。

資產抵押

本集團已就其獲授之一般銀行融資抵押其賬面淨值約50,983,000港元(二零一零年：59,504,000港元)之物業、廠房及設備、約25,111,000港元(二零一零年：24,526,000港元)之預付租賃款項及約335,046,000港元(二零一零年：366,763,000港元)之持作出售之發展中物業。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團概無任何重大或然負債(二零一零年：無)。

外匯風險

本集團所承受的外匯風險主要來自於以美元及人民幣結算的貿易及其他應收賬款、銀行結餘、貿易及其他應付款項及銀行借款。本集團面對該等貨幣匯率波動所產生之潛在外匯風險，並無作出任何安排或利用任何財務工具對沖潛在外匯風險，然而，管理層將繼續監察外匯風險，並在需要時採取對沖措施。

僱員福利及培訓

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團有員工約417名，管理層佔19名，工程師佔45名，而員工總成本(包括董事酬金)約為20,634,000港元(二零一零年：20,408,000港元)。

本集團酬賞員工乃以其功績、資歷及能力為基礎。僱員亦可根據本公司購股權計劃並按董事會之酌情決定獲授購股權。其他福利包括綜合社會保險計劃或強制性公積金供款以及醫療保險。

透過提供各類員工培訓，本集團致力提升員工素質。在回顧年度內，本集團為不同職級之員工舉辦內部培訓課程，培訓課程之題材包括道德、倫理、語言、技術及管理技巧。本集團於國內之生產廠房亦有舉辦數以百計的在職訓練計劃。

未來展望

物業發展業務

本集團認為，二零一二年國際經營環境仍將處於不穩定之中。歐洲主權債務危機仍未有好轉跡象，直接影響歐盟共體經濟的增長，給全球經濟帶來較大的不穩定性。同時，美國經濟復蘇乏力，失業率仍處於高位，將勢必會拖累全球經濟復蘇步伐。儘管中國經濟仍然快速增長，但經濟增速的回落將左右中國宏觀經濟的政策走向，並進一步影響國內房地產市場。

根據「中國房地產中長期動態模型」測算，全年商品房量價難有增長，預計銷售面積和價格降幅分別在3%-6%和1%-4%之間；房地產開發投資和新開工面積增速將進一步回落，分別在15-20%和6%-9%之間，在二零一一年的基礎上增速繼續下降。

二零一二年中央政府預計將繼續維持對房地產市場嚴厲的宏觀調控政策，堅持房地產調控政策不動搖，貨幣政策微調緩解調控壓力，促進房價合理回歸。「限購」、「限價」、「限貸」等行政性政策在二零一二年不會放鬆，土地制度完善、房產稅試點改革等長效機制建立也有可能落到實處。二零一一年十一月底，中國央行近三年來首次下調存准率，預計貨幣政策將在二零一二年繼續微調，其微調力度和節奏將是影響二零一二年房地產市場走勢的關鍵。

於二零一二年，本集團在銷售策略方面將繼續緊貼市場，採取積極靈活的銷售策略，推動銷售的增長。針對項目的特點，採取針對性、精細化的銷售策略，加快現有項目的銷售和資金回籠。

電動工具

二零一一年，本集團工廠的重點是：拓寬產品系列、促進市場發展多元化、加快新市場的開拓等。目前已經取得初步成效。集團預期二零一二年整體的業務表現將會穩步提升，本集團將進一步加快新市場尤其是美國市場的開拓，繼續提升新產品的檔次開發速度。面對新的機遇和挑戰，期望迎來本集團發展的新局面。

研發方面，本集團計畫未來繼續加大對研發的投入，集中力量提升集團產品的市場競爭力。此外，本集團也將繼續保持與歐洲著名認證公司及國內品質技術監督政府部門的緊密合作，完善專業實驗室的建設，提升產品品質，不斷追求產品檔次的提高。

展望未來，為迎合市場，本集團將加快市場拓展，促進市場發展多元化，積極提升產品檔次，開發出更多高品質的中高檔的產品，提升企業經濟效益。本集團將進一步加強集團內的經營管理水準和企業文化的建設，同時，面對蓬勃發展的巨大市場，本集團亦有信心通過堅持不懈地努力，保持電動工具和新產品業務的持續增長。通過追求企業內外部的不斷發展，本集團的經營管理能力將不斷得以加強，本集團在銷售、研發、生產等多個重要環節上亦將不斷取得新的突破，正峰集團必將不斷發展，迎來輝煌的明天。

德勤之工作範圍

載列於初步業績公佈中本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表，綜合全面收益表及相關附註中之數字已經由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行與本集團於本年度經審核的綜合財務報表進行核對。根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則，德勤•關黃陳方會計師行所進行的工作並不構成保證聘約，因此德勤•關黃陳方會計師行並無初步業績公佈發表任何保證。

企業管治常規守則

本公司致力維持高水平之企業管治。企業管治之要求不斷變更，因此董事會定期檢討本公司之企業管治常規以確保切合股東日漸提高之期望及遵守日趨嚴謹之法規要求。於回顧年度內，本公司已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）之條文，惟以下條文有所偏離：

守則條文第A.2.1條

守則條文第A.2.1條訂明，主席與行政總裁之角色應予區分，而不應同時由一人兼任。

王正春先生目前為本公司主席兼行政總裁。董事會相信，由同一人兼任主席及行政總裁之職務，可為本集團之發展提供強大而貫徹一致之領導，令本集團有效且高效地制定並執行業務決策及策略。

本公司將繼續檢討本集團企業管治架構之效能，並考慮是否需要作出任何改變，包括區分主席及行政總裁之角色。

守則條文第A.4.1條

守則條文第A.4.1條訂明，非執行董事須有指定任期，並須接受重選。概無獨立非執行董事與本公司訂有附特定任期之委聘書，惟彼等之委任須按照本公司之組織章程細則輪值告退及膺選連任。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其本身董事進行證券交易之操守守則。經本公司向全體董事作出個別查詢後，彼等均已確認於截至二零一一年十二月三十一日止年度內一直全面遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回任何本公司之上市證券。

審核委員會

本公司之審核委員會已審閱本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之全年業績。

年報

本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報將於適當時間寄發予本公司股東，並於香港聯合交易所有限公司及本公司網站內刊載。

承董事會命
正峰集團有限公司
主席
王正春

香港，二零一二年三月二十七日

於本公告日期，董事會包括六名執行董事王正春先生、鄭維沖先生、徐文聰先生、張岷先生、廖開強先生及張秀鶴先生、一名非執行董事何厚榮先生及三名獨立非執行董事洪少倫先生、馬桂園先生及羅永德先生。